संख्या-37/2024/225/41-2-2024-113(सा0)/2023

प्रेषक,

मुकेश कुमार मेश्राम,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

महानिदेशक,
पर्यटन, उ0प्र0
लखनऊ।

पर्यटन अनुभाग-2 **लखनऊ, दिनांक 12 फरवरी, 2024**

विषय:- उत्तर प्रदेश के पर्यटन विभाग की भूमि लीज नीति-2024 के प्रख्यापन के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक अपने पत्र संख्या-4240/8-16(पीपीपी-11)/कैबिनेट नोट/2023-24 दिनांक 18.09.2023 का कृपया सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसके द्वारा उत्तर प्रदेश के पर्यटन विभाग की भूमि लीज नीति-2024 के प्रख्यापन के सम्बन्ध मे मा0 मंत्रि-परिषद का अनुमोदन प्रदान किये जाने हेतु प्रस्ताव उपलब्ध कराया गया है।

2. इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि मा0 मंत्रिपरिषद की बैठक दिनांक 05.02.2024 में उत्तर प्रदेश के पर्यटन विभाग की भूमि लीज नीति-2024 बनाने का निर्णय लिया गया है**,** जो निम्नवत् है:-

उत्तर प्रदेश के पर्यटन विभाग की भूमि लीज नीति-2024

(1) प्रथम चरण- निवेश प्रस्ताव के लिये रूचि की अभिव्यक्ति (ई0ओ0आई0)

- पर्यटन विभाग पट्टे के आधार पर भूमि आवंटन के लिये जनपद व पर्यटन गन्तव्यवार उपयुक्त भू-खण्ड (भूमि पार्सल) की पहचान कर एक सूची बनायेगा और इसे पर्यटन विभाग के भूमि बैंक के रूप में चिन्हित किया जायेगा। तदनुसार निवेशकों से रूचि की अभिव्यक्ति आमंत्रित की जाएगी।
- उक्त नीति में 'भूमि बैंक' के रूप में निर्धारित सभी भूमियों का स्वामित्व पर्यटन विभाग**,** उत्तर प्रदेश सरकार के पास ही रहेगा।
- राज्य में पर्यटन गतिविधियों के विकास के लिए पर्यटन विभाग**,** उ0प्र0 सरकार के पास उपलब्ध भूमि के अतिरिक्त भूमि की आवश्यकता पड़ने पर राज्य सरकार के अनुमोदन से अन्य विभागों से पर्यटन विभाग के पक्ष में भूमि हस्तांतरित की जायेगी अथवा भूमि स्वामियों से भूमि अधिग्रहण अधिनियम की सुसंगत धाराओं के अन्तर्गत क्रय की जायेगी।
- पर्यटन विभाग छोटे भू-खण्ड को ''जहाँ है- जिस स्थिति में है'' (As is where is basis) के आधार पर आवंटित करेगा। बड़े भू-खण्ड पर निवेशकों को यूनिट पार्सल के रूप में आवंटन के लिये प्राप्त प्रस्तावों के आधार पर विस्तृत ले-आउट तैयार किया जायेगा।
- निवेशक आवंटित भू-खण्ड पर पर्यटन सुविधाओं के विकास की परियोजनाओं की डिजाइन, वित्त पोषण और विकसित करेगा।
- भूस्थल के आसपास आधारभूत संरचनाओं एवं अवस्थापना सुविधाओं संबंधी विकासात्मक कार्यों पर होने वाला व्यय संबंधित विभागों द्वारा यथासंभव उनके बजट प्राविधान से किया जायेगा।जिन

1- यह शासनादेशइलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अत: इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है ।
2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.gov.in से सत्यापित की जा सकती है ।

विकास कार्यों के लिए संबंधित विभागों के विभागीय बजट में प्राविधान नहीं होगा, उसका आकलन कर पर्यटन विभाग द्वारा विकासात्मक व्यय के लिए बजटीय प्राविधान किया जायेगा।

- निवेशक/पट्टा धारक द्वारा विद्युत संबंधी कार्य एवं कनेक्शन, जल, सीवर, पर्यावरण, माईनिंग, नगर निकाय/पंचायत निकाय आदि से संबंधित वैधानिक देयों एवं अन्य सभी करों का भुगतान किया जायेगा।
- आवंटित भूखंड पर अनुमोदित परियोजना के अनुसार आन्तरिक बुनियादी ढांचों का विकास निवेशक/पट्टा धारक द्वारा किया जायेगा।

(2) द्वितीय चरण- निवेश प्रस्तावों का तकनीकी मूल्यांकनः

- पर्यटन विकास हेतु भू-खण्ड चिन्हित होने के उपरान्त निवेश के लिये तैयार प्रस्ताव टूरिज्म हॉस्पिटेलिटी संबंधी क्षेत्रों के निवेशकों से आवेदन ई-निविदा के माध्यम से आमंत्रित किये जायेंगे।
- संभावित निवेशकों द्वारा निवेश के लिये तैयार प्रस्ताव राज्य सरकार द्वारा प्रमुख सचिव पर्यटन की अध्यक्षता में गठित ''तकनीकी समिति'' के समक्ष प्रस्तुत किये जाएगे। तकनीकी समिति में राजस्व, न्याय, वित्त, नियोजन, लोक निर्माण, ग्राम्य विकास एवं औद्योगिक विकास विभाग के विशेष सचिव से अन्यून अधिकारी सदस्य के रूप में शामिल होंगे। महानिदेशक पर्यटन तकनीकी समिति के 'सदस्य सचिव' के रूप में नामित होंगे।
- निवेशक पर्यटन विभाग द्वारा निर्धारित किये गये प्रारूप के अनुसार विस्तृत परियोजना रिपोर्ट (डी0पी0आर) तैयार करेंगे, जिसमें निम्न बिन्दु सम्मिलित होंगेः-
    - वित्तीय मॉडल
    - परियोजना प्लान
    - बाजार मूल्यांकन रिपोर्ट
    - भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा मान्यता प्राप्त किसी भी अनुसूचित बैंक से वित्तीय संसाधन और सैद्धान्तिक सावधि ऋण अनुमोदन
    - विगत 05 वर्षों का औसत टर्नओवर एवं सकारात्मक (Positive) नेटवर्थ
- निवेशकों का पिछला कार्य निष्पादन एवं अनुभव स्वच्छ छवि युक्त होना चाहिए और भारत के किसी भी न्यायालय द्वारा दोष सिद्ध (Conviction) न हो।
- निवेशक को भारत सरकार के कानूनों/अधिसूचनाओं/नियमों के आधार पर भारत के बाहर स्थित (भारत के बाहर निगमित) संगठनों वाले निवेशकों के साथ संयुक्त उद्यम (Joint Venture) के रूप में निवेश के लिये तैयार प्रस्ताव प्रस्तुत कर सकते है।
- निवेशकों को भारत सरकार द्वारा वैध और योग्य माने जाने वाले विदेशी निवेशकों के साथ संयुक्त उद्यम (Joint Venture) के अन्तर्गत प्रत्यक्ष विदेशी निवेश (एफडीआई) लाने की अनुमति होगी।
- पर्यटन विभाग द्वारा एक विस्तृत स्कोरिंग मापदण्ड के आधार पर निवेश के लिये तैयार प्रस्ताव का मूल्यांकन ''तकनीकी समिति'' के समक्ष किया जायेगा।

(3) तृतीय चरण- निवेश प्रस्तावों की स्वीकृति-

- प्रमुख सचिव पर्यटन की अध्यक्षता में गठित ''तकनीकी समिति'' द्वारा अन्तिमीकृत प्रस्तावों को मुख्य सचिव, उ0प्र0को अनुशंसित किया जाएगा।

1- यह शासनादेशइलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है ।
2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.gov.in से सत्यापित की जा सकती है ।

(4) चतुर्थ चरण-भूमि आवंटन की प्रक्रिया-

- तकनीकी समिति से 70 एवं उससे अधिक अंक पाने वाले निवेश हेतु सूचीबद्ध तैयार प्रस्ताव (Shortlisted Proposal), जो निवेश के लिये तैयार पाए जायेंगे, ऐसे प्रस्तावों के लिए भूमि आवंटन की सूची पर्यटन विभाग द्वारा तैयार की जायेगी।
- भूमि आवंटन सूची में विभाग द्वारा सूचीबद्ध किये गये निवेशकों द्वारा वित्तीय प्रस्ताव प्रस्तुत किया जायेगा।
- भूमि को शासन की अन्य भू आवंटन नीतियों के अनुसार 30-30 वर्ष के तीन चरणों में अधिकतम 90 वर्ष की अवधि के लिये पट्टे के माध्यम से आवंटन किया जायेगा।
- चिन्हित भू-खण्ड के आवंटन के लिये आरक्षित मूल्य छोटे और बड़े दोनों भू-खण्ड के लिये जिला प्रशासन/राजस्व विभाग द्वारा विधिवत अधिसूचित सर्किल रेट होगा।

- **आवंटन श्रेणी**-
  - **एकल निवेशक/दावेदार-** यदि किसी चिन्हित भू-खण्ड के लिये मात्र एक तैयार प्रस्ताव प्राप्त होता है तो इस दशा में तकनीकी समिति द्वारा आरक्षित मूल्य के अनुसार भूखण्ड को लीज पट्टे पर देने पर विचार करते हुए एकल निविदा के प्रस्ताव को अनुमोदन हेतु मुख्य सचिव, उ0प्र0 को अनुशंसित किया जाएगा।
  - **एकाधिक निवेशक/दावेदार-** यदि किसी चिन्हित भू-खण्ड के लिये एक से अधिक निवेशक/दावेदार है, तो सम्बन्धित भू-खण्ड को नीलामी प्रक्रिया का पालन कर आरक्षित मूल्य के अनुसार पट्टे पर देने पर विचार किया जायेगा। ऐसे मामलों में, सम्बन्धित भू-खण्ड के लिये उच्चतम प्रीमियम प्रस्तावित करने वाले निवेशको को भूमि आवंटन की नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी।
  - **वार्षिक पट्टा किराया और वृद्धि की गणना**-
    - **भूमि प्रीमियम**- निवेशक को निर्धारित भूमि का सर्किल दर (एकल आवेदक के मामले में) और उच्चतम नीलामी मूल्य (एक से अधिक आवेदक के मामले में) के बराबर एकमुश्त प्रीमियम राशि देय होगा।
    - **वार्षिक पट्टा किराया**-प्रथम दो वित्तीय वर्ष के लिये अंतिम भूमि प्रीमियम का एक प्रतिशत वार्षिक पट्टा किराया विकासकर्ता द्वारा देय होगा।
    - **वार्षिक पट्टा किराया वृद्धि**- तीसरे वित्तीय वर्ष से वार्षिक पट्टा किराया प्रतिवर्ष (5 **%**) पाँच प्रतिशत की वृद्धि के साथ विकासकर्ता द्वारा देय होगा।

(5) पंचम चरण-पट्टा समझौते पर हस्ताक्षर

- आवंटन प्रक्रिया के माध्यम से भूमि प्राप्त करने वाले निवेशकों को बैंक ऋण प्राप्त करने, वित्तीय समापन और निर्माण गतिविधियों को प्रारम्भ करने के लिये सम्बन्धित विभाग से सभी आवश्यक अनुमोदन/अनापत्ति/भू उपयोग परिवर्तन/मानचित्र अनुमोदन आदि प्राप्त करने के लिये 09 माह की समयावधि प्रदान की जायेगी।
- लीज पट्टा के आधार पर प्राप्त भूमि को निवेशक द्वारा सबलीज का अधिकार प्रदान नहीं किया जायेगा।
- 09 माह पूर्ण होने के पश्चात निवेशकों को 06 माह के अन्तर्गत निर्माण गतिविधियों को शुरू करने के लिये सभी आवश्यक अनुमोदन/अनापत्ति प्राप्त करने के लिये अतिरिक्त छः माह का समयावधि किया जायेगा।

http://shasanadesh.up.nic.in

1- यह शासनादेशइलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अत: इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है ।
2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.gov.in से सत्यापित की जा सकती है ।

- पट्टा डीड पर हस्ताक्षर करने के 30 माह के भीतर निवेशक को समस्त निर्माण गतिविधियां पूर्ण करनी होगी और आवंटित भूखण्ड पर वाणिज्यिक संचालन शुरू करना होगा, ऐसा संचालन जी0एस0टी0 के भुगतान आधार पर माना जायेगा, ऐसा न करने पर पट्टा डीड स्वतः समाप्त मानी जायेगी।
- उत्तर प्रदेश पर्यटन नीति 2022 के अनुसार समस्त अनुमन्य लाभ निवेशकों को प्रदान किये जायेंगे।
- पर्यटन विभाग में महानिदेशक पर्यटन की अध्यक्षता में गठित समिति, जिसमें निदेशक/संयुक्त निदेशक/उप निदेशक एवं संबंधित क्षेत्रीय अधिकारी हों निवेशकों के निवेश प्रस्ताव में परिभाषित कार्यान्वयन अनुसूची के अनुसार परियोजना का पर्यवेक्षण एवं प्रगति समीक्षा करेंगे।

(6) छठा चरण-समाप्ति

- मानी गयी (डीम्ड) समाप्ति/निरस्तीकरण- ऐसी स्थिति में जहां पट्टा डीड पर हस्ताक्षर करने के 30 माह बाद भी परियोजना पूरी नही होती है, तो पट्टा डीड स्वतः समाप्त माना जाएगा, जब तक कि पर्यटन विभाग आपसी समझौते के आधार पर पट्टा डीड का विस्तार नही करता है।
- यदि निवेशक 30 साल की लीज अवधि से पूर्व परियोजना बंद करने का निर्णय लिया जाता है अथवा लीज डीड (Agreement) के प्राविधानों का उल्लंघन किया जाता है तो ऐसी स्थिति में लीज डीड के प्राविधानों के अनुसार लीज डीड समाप्त हो जायेगी एवं विकसित भूमि और संपत्ति स्वतः पर्यटन विभाग के अधिकार में हो जायेगी।
- तदोपरान्त पर्यटन विभाग राज्य सरकार के निर्णय के अनुसार ऐसी संपत्तियों और भूमि के उपयोग के लिए अग्रेत्तर आवश्यक कार्यवाही की जायेगी।
- भूमि प्रीमियम का वापस किया जाना-डीम्ड समाप्ति (Cancellation)के मामले में पर्यटन विभाग बिना किसी ब्याज दर के भूमि प्रीमियम वापस कर देगा और 30 माह के बराबर या उस समय तक भुगतान किये गये पट्टा किराये के 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज के दर से जुर्माना भू-राजस्व की दरों पर वसूलकर समझौता समाप्त कर देगा।

(7) प्रकरण में अग्रेतर निर्णय लिये जाने हेतु मा0 मुख्यमंत्री जी को अधिकृत किया गया है।

3. प्रश्नगत भूमि लीज नीति के क्रियान्वयन में निम्नलिखित शर्तो एवं प्रतिबन्धों का अनुपालन अनिवार्य रूप से किया जायेगा:-

(1) जब पर्यटन विभाग द्वारा पी.पी.पी. के अन्तर्गत टेण्डर किया जाए, तब कुल आय अथवा लाभ में अंश देने की शर्त को सम्मिलित किये जाने पर विचार कर लिया जायेगा।

(2) भविष्य में भूमि की अधिकारिता/अन्तरण के सम्बन्ध में राजस्व विधि से असंगतता पायी जाती है, तो उ०प्र० राजस्व संहिता, 2006 यथा संशोधित अथवा अन्य सुसंगत राजस्व विधि में विहित प्रावधानों के अनुसार कार्यवाही की जायेगी।

(3) विकास हेतु land parcel का size कम होना चाहिए। चतुर्थ चरण में भूमि पार्सल आवंटन करने हेतु उक्त तथ्य को संज्ञान में रखते हुए भूमि पार्सल के क्षेत्रफल की अधिकतम सीमा का भी उल्लेख किया जायेगा।

(4) ''उत्तर प्रदेश पर्यटन भूमि पट्टा नीति'' के अन्तर्गत उल्लिखित 6 चरणों में से प्रत्येक चरण की समय सीमा निर्धारण किया जाये, जिससे की प्रत्येक भूमि पार्सल का विकास एक निश्चित समय सीमा के भीतर हो सके।

http://shasanadesh.up.gov.in

1- यह शासनादेशइलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अत: इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है ।
2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.gov.in से सत्यापित की जा सकती है ।

(5) वार्षिक पट्टा किराया और वृद्धि की गणना के अनुसार भूमि लीज हेतु निवेशक द्वारा भूमि प्रीमियम एवं वार्षिक भूमि किराया (भूमि प्रीमियम का 1 % जो तीसरे वर्ष से प्रतिवर्ष 5 % की दर से बढेगा) देय होगा। सर्किल दरें समय-समय पर संशोधित की जाती हैं। आवंटित भूखंड के आसपास के क्षेत्र के विकास के आधार पर सर्किल दरों में वृद्धि हो सकती है। प्रस्तावित भूमि का सर्किल रेट निवेशक द्वारा quoted भूमि प्रीमियम या प्रतिवर्ष 5 % की वृद्धि से अधिक हो सकता है। ऐसे परिदृश्य को ध्यान में रखते हुए, वार्षिक पट्टा किराया भूमि प्रीमियम का 1 % (प्रति वर्ष 5 % की वृद्धि) या प्रस्तावित/आवंटित भूमि की संशोधित सर्किल दरों, जो भी उस समय अधिक हो, के अनुसार लिया जायेगा।

अतः कृपया तदनुसार प्रकरण में उपर्युक्त निर्णयों के परिप्रेक्ष्य में अग्रतर कार्यवाही सुनिश्चित कर शासन को तत्काल सूचित करने का कष्ट करें।

भवदीय,

(मुकेश कुमार मेश्राम)
प्रमुख सचिव।

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः-

1- मुख्य सचिव, उ0प्र0 शासन।
2- अपर मुख्य सचिव, श्री राज्यपाल, उ0प्र0 लखनऊ।
3- अपर मुख्य सचिव, मा0 मुख्यमंत्री, उ0प्र0।
4- निजी सचिव, मा0 मंत्री, पर्यटन विभाग, उ0प्र0 शासन।
5- **अपर मुख्य सचिव/प्रमुख सचिव/सचिव**
वित्त विभाग/न्याय विभाग/अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग/राजस्व विभाग/नियोजन विभाग/लोक निर्माण विभाग/ग्राम्य विकास विभाग/सूक्ष्म लघु एवं मध्यम उद्यम विभाग, उ0प्र0 शासन।
6- समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
7- समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
8- निदेशक, पर्यटन, पर्यटन निदेशालय, उ0प्र0 लखनऊ को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि सर्वसम्बन्धित को अपने स्तर से आदेश की प्रति उपलब्ध कराने का कष्ट करें।
9- उप निदेशक, पर्यटन निदेशालय, उ0प्र0 लखनऊ।
10- समस्त उप निदेशक/क्षेत्रीय पर्यटक अधिकारी, पर्यटन विभाग द्वारा महानिदेशक पर्यटन, उ0प्र0।
11- गार्ड-फाइल।

आज्ञा से,

(राजेन्द्र प्रसाद)
उप सचिव।

http://shasanadesh.up.nic.in

1- यह शासनादेशइलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है ।
2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.gov.in से सत्यापित की जा सकती है ।